

Warszawa: wyjątkowy rynek,

NOWE INWESTYCJE | Znow nie brakuje chętnych nawet na dziury w ziemi. Klienci coraz częściej zwracają uwagę na standard mieszkań.

Od kilku kwartałów odnotowujemy wzrost sprzedaży dużych lokali. Większym zainteresowaniem cieszą się zwłaszcza trzy- i czteropokojowe mieszkania o powierzchni powyżej 70 mkw. - zauważa Zuzanna Kordzi z Grupy Eco. Dodaje, że większość deweloperów stawia tymczasem głównie na małe, dwu- i trzypokojowe lokale od 50 do 60 mkw., które w ostatnich latach cieszyły się największym powodzeniem. - Takie założenia projektowe spowodowały niedobór większych lokali na rynku i tym samym większy popyt na nie na tych osiedlach, na których są one dostępne - tłumaczy Zuzanna Kordzi.

Projekty szyte na miarę

W opinii przedstawicielki Grupy Eco ten rok na rynku pierwotnym będzie stabilny. - Czynniki wzmacniające i hamujące popyt zdają się równoważyć. Z jednej strony dobrze sprawdza się program „MdM”, z drugiej zaś zwiększony wkład własny przy zaciąganiu kredytu może utrudnić zakup nieruchomości osobom niemogącym skorzystać z dopłat - wyjaśnia Zuzanna Kordzi. Zauważa też, że wiele inwestycji sprzedawało się na etapie tzw. dziury w ziemi, ale też znacząco zwiększyła się liczba po-

zwoleń na budowę uzyskanych przez deweloperów w 2014 roku.

Także Anita Gadomska z firmy Dolcan podziela opinię, że ten rok upłynie na stołecznym rynku pierwotnym pod znakiem stabilnego wzrostu. - Z danych GUS wynika, że rośnie liczba rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń na budowę, co jest optymistycznym sygnałem dla branży - podkreśla Anita Gadomska, która zwraca też uwagę na rosnącą od kilku kwartałów liczbę transakcji. - Klienci, częściej niż w latach poprzednich, jako decydujące kryterium wyboru podają standard wykonania, jakość oraz układ lokali - opowiada przedstawicielka Dolcana. Jej zdaniem mieszkania muszą być szyte na miarę. - Dlatego nasza firma realizuje inwestycje dla różnych grup klientów. Oferujemy miniapartamenty dla dopiero startujących w dorosłość, mamy projekty blisko centrum, mieszkania bezczynszowe, a także domy jednorodzinne - wlicza Anita Gadomska.

Krzysztof Pykel, dyrektor zarządzający ds. inwestycji w spółce Port Praski Inwestycje, podkreśla z kolei, że Warszawa jest absolutnym liderem szeroko pojętego krajowego rynku nieruchomości. - To w stolicy buduje się i sprzedaje najwięcej mieszkań w Polsce. Średnia sprzedaż kwartalna to ok. 4-4,5 tys. lokali. Aby utrzymać relacje popytowo-podażowe we względnej równowadze, deweloperzy muszą uzupełniać ofertę o podobną



Osiedle Classic na stolecznej Białolece

liczbę lokali - dodaje. Jak zauważa Krzysztof Pykel, największy popyt jest na mieszkania z segmentu popularnego. Ważne, by na niewielkiej powierzchni powstało możliwie dużo funkcjonalnych pomieszczeń. - Poszukiwane są lokale o skompresowanej powierzchni, a więc kawalerki na 20-25 mkw., dwójki - na 35-45 mkw. i lokale trzypokojowe do 55 mkw. - mówi dyrektor ze spółki Port Praski Inwestycje. Jednocześnie zwraca uwagę, że Warszawa to rynek wyjątkowy, ze stałym, niemalym popytem na mieszkania o wszelkich parametrach, standardach, lokalizacjach i cenach. - Warunkiem szybkiej sprze-

daży jest dostosowanie cen do sytuacji na rynku - zastrzega dyrektor Pykel.

Apartamenty i domy

Spółka Port Praski Inwestycje w 2014 roku rozpoczęła sprzedaż projektów w Porcie Praskim przy ul. Krowiej 6, Sierakowskiego, Okrzei i Wybrzeżu Szczecińskim. Część mieszkań jest już gotowa. Ceny mkw. lokali zaczynają się od 10,8 tys. zł. Jak zapowiada Krzysztof Pykel, kolejny etap praskiej inwestycji trafi do sprzedaży w drugiej połowie tego roku.

Z kolei spółka Dolcan Plus na początku tego roku dostała pozwolenia na użytkowanie trzech osiedli. To Żółte Tulipany, Wellhome Zacisze oraz Czerwona Jarzębina I. We wszystkich inwestycjach niemal wszystkie mieszkania (ok. 95 proc.) zostały już sprzedane.

W budowie jest z kolei Miasteczko Rubikon, osiedle we Włochach z minimieszkaniami o średniej powierzchni 25 mkw., których ceny zaczynają się od 156 tys. zł. Jak zapewnia Anita Gadomska, mieszkania w tej włochowskiej inwestycji sprzedają się bardzo szybko. Dolcan oferuje także lokale na osiedlu Ogrody

wyjątkowe miejsca i okazje



♦ Hubertus – inwestycja na Mokotowie

Ochota II. Projekt przewiduje budowę 208 mieszkań o powierzchni od 29 do 88 mkw. Do części lokali na najwyższych piętrach są przypisane tarasy na dachu. Ceny mkw. mieszkań to 7990 zł.

Jeszcze w tym roku Dolcan planuje ruszyć z nowymi projektami. To Moderna we Włochach, Champion w Żąbkach oraz kolejne etapy już realizowanych osiedli: Ogrody Ochota III, Rudy Rydz IV, Miasteczko Rubikon II, Kamyk Zielony II. Rozbudowane ma być także osiedle Konik Polny. Firma chce wprowadzić do oferty ponad 700 lokali - od segmentu popularnego po wyższy. Ceny w no-

wych projektach mają się wahać od 5000 do 7990 zł za mkw.

Z kolei firma Eco-Classic pod koniec ubiegłego roku wprowadziła na rynek VI, ostatni etap mokołowskiej inwestycji Hubertus. W ofercie są lokale od 39 do 178 mkw., wycenione na 6750-9588 zł za mkw. Jak podkreślają przedstawiciele dewelopera, osiedle jest spokojną enklawą w środku miasta, z placami zabaw, ławkami, alejami, fontannami.

Ta sama firma oferuje także ostatnie gotowe mieszkania w śródmiejskiej inwestycji Apartamenty Trio przy ul. Stawki. Do kupienia pozost-

wały lokale od 96 do 152 mkw., z czego największe - na 16. i 17. piętrze. Ceny wahać się od 9600 do 16 400 zł za mkw. mieszkania.

- Opracowujemy założenia dotyczące nowych projektów i negocjujemy warunki zakupu terenów budowlanych - informuje Zuzanna Kordzi.

Także Dom Development wprowadza do oferty nowe projekty. Na osiedlu Wilno II, niedaleko Dworca Wileńskiego, deweloper zaplanował sześć trzypiętrowych budynków. Znajdź się w nich 251 mieszkań o powierzchni od 31 do 71 mkw., w cenach od 6020 do 6880 zł za mkw.

Klienci mogą też skorzystać z pakietów wykończeniowych - od 480 do 840 zł za mkw. - Dzięki tej usłudze dzień odbioru kluczy może być pierwszym dniem spędzonym we własnym mieszkaniu - podkreślają przedstawiciele Dom Development. Dodają, że niemal wszystkie lokale w tej części osiedla są dostępne w programie „Mieszkanie dla młodych”.

Victoria Dom w grudniu ubiegłego roku rozpoczęła budowę osiedla Classic przy ul. Przaśnej na Białolecu. Inwestycja powstanie w dwóch etapach. W pierwszym deweloper zaplanował 142 mieszkania o powierzchni

25-70 mkw. Ceny mkw. lokali wahać się od 5590 do 5890 zł za mkw. Jak podkreśla Magdalena Rurarz ze spółki Victoria Dom, atutami osiedla jest m.in. lokalizacja w spokojnej, zielonej okolicy. Niedaleko są szkoły, przedszkola, przychodnia lekarska, poczta, hipermarket, apteka. Jeszcze w tym roku do oferty ma trafić drugi etap tej inwestycji.

Największe inwestycje

Analicyści redNet Property Group zwracają uwagę na największe osiedla w Warszawie i pod miastem, które były w sprzedaży na koniec stycznia tego roku. - Aura Park to inwestycja zrealizowana w stołecznym Wilanowie przez Mill-Yon. Osiedle liczy 991 mieszkań, w ofercie jest jeszcze 187 - podaje Natalia Włodarczyk, analityk redNet Property Group. - Średnia cena mkw. lokali oferowanych na koniec grudnia 2014 roku to 7388 zł.

W warszawskich Włochach osiedle Zielona Italia wybudowała firma Marvipol. - Powstało dziewięć budynków z 862 mieszkaniami. Na koniec stycznia w ofercie było 37 lokali - podaje przedstawicielka redNet Property Group. Średnia cena mieszkań w tej inwestycji to 5670 zł za mkw.

Natalia Włodarczyk zwraca też uwagę na Słodowiec City - inwestycję realizowaną na Bielanach przez firmę Turret Development. Na osiedlu powstanie 777 mieszkań. W sprzedaży jest 580 lokali w średniej cenie 8680 zł za mkw. - wynika z danych redNet Property Group.

Z kolei przy ul. Jarząbka w podwarszawskim Piasecznie spółka Prestige PM wybudowała Osiedle Róż. W trzech budynkach deweloper zaplanował 504 mieszkania. Jak mówi Natalia Włodarczyk, w sprzedaży pozostało dziewięć lokali w średniej cenie 5040 zł za mkw. Także w Piasecznie, przy ul. Bema, firma Arche buduje osiedle Bema. Jak podaje redNet Property Group, w inwestycji powstanie siedem budynków. Znajdzie się w nich 851 mieszkań. Obecnie w sprzedaży jest 195 lokali. Średnia cena mieszkań oferowanych na koniec grudnia 2014 roku wyniosła 5519 zł za mkw.

Villa Campina to inwestycja, którą przy ul. Sochaczewskiej w podwarszawskich Kręćkach prowadzi J.W. Construction. Jak podaje przedstawicielka redNetu, na osiedlu powstało 375 mieszkań w 11 budynkach. Na klientów czeka jeszcze 29 lokali. Ich średnia cena to 4998 zł za mkw. ©

-aig